



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 255 646  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 48  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975255646

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 013 316	1 806 774
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 013 316</b>	<b>1 806 774</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 428	48 492
Annen driftskostnad		1 617 716	4 940 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 706 144</b>	<b>4 988 547</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>307 173</b>	<b>-3 181 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 674	22 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 674</b>	<b>22 370</b>
Annen finanskostnad		294 450	283 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>294 450</b>	<b>283 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-278 776</b>	<b>-260 631</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 397	-3 442 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 245	7 271
Andre fordringer		61 158	58 024
Sum fordringer		65 403	65 296
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 965	505 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 965	505 947
Sum omløpsmidler		157 368	571 243
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>157 368</b>	<b>571 243</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 830 238	3 858 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 830 238</b>	<b>-3 858 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 830 238</b>	<b>-3 858 635</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 851 818	4 250 406
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 851 818</b>	<b>4 250 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 851 818</b>	<b>4 250 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 558	2 498
Leverandørgjeld		57 724	143 535
Annen kortsiktig gjeld		76 506	33 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 788</b>	<b>179 471</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 987 606</b>	<b>4 429 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>157 368</b>	<b>571 243</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 348746

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 255 646  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 48  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 975 255 646  
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 013 316	1 806 774
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 013 316</b>	<b>1 806 774</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 428	48 492
Annen driftskostnad		1 617 716	4 940 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 706 144</b>	<b>4 988 547</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>307 173</b>	<b>-3 181 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 674	22 370
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 674</b>	<b>22 370</b>
Annen finanskostnad		294 450	283 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>294 450</b>	<b>283 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-278 776</b>	<b>-260 631</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 397	-3 442 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>



Organisasjonsnr: 975 255 646  
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 245	7 271
Andre fordringer		61 158	58 024
Sum fordringer		65 403	65 296
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 965	505 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 965	505 947
Sum omløpsmidler		157 368	571 243
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>157 368</b>	<b>571 243</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 830 238	3 858 635
Sum opptjent egenkapital		-3 830 238	-3 858 635



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 830 238</b>	<b>-3 858 635</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 851 818	4 250 406
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 851 818</b>	<b>4 250 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 851 818</b>	<b>4 250 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 558	2 498
Leverandørgjeld	57 724	143 535
Annen kortsiktig gjeld	76 506	33 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>135 788</b>	<b>179 471</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 987 606</b>	<b>4 429 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>157 368</b>	<b>571 243</b>



Organisasjonsnr: 975 255 646  
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6969  
SAMEIET KIRKEVEIEN 48



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 12:00 og lukker 21. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6969>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppdatering av vedtekter/husordensregler
6. Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner
7. Valg av styre 2025-2027

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KIRKEVEIEN 48



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. 6969 Kommentarer til regnskap.pdf
- 2. 6969 SAMEIET KIRKEVEIEN 48 - Årsregnskap 2024.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Anbefaler samme honorar som i 2024, som var 70 000 NOK.

Styrets innstilling  
Godkjennes

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

Sak 5

### Oppdatering av vedtekter/husordensregler

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling  
Godkjennes

Forslag til vedtak  
Oppdateringene godkjennes

#### Vedlegg

3. Sameiet\_Kirkeveien\_48\_Husorden\_og\_Oppussingsregler\_rev9.pdf
4. Sameiet\_Kirkeveien\_48\_Vedtekter\_rev9.pdf

Sak 6

### Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner

Krav til flertall:  
Tilslutning (100%)

Månedlige utgifter til internett faktureres pr. sameierbrøken. Dette vil i dag si at selv om hver seksjon har lik internett hastighet, så betaler de seksjoner som er større enn 60 kvm langt mer pr. måned for internett tjenesten enn hva de seksjonene som er mindre enn 60 kvm.

I tillegg er også næringsseksjonene med å betale for internett som er en tjeneste de ikke får benyttet, da de ikke kan benytte seg av internettavtaler tilknyttet private seksjoner.



Styret ser derfor på at det ville vært mer rettferdig om hver seksjoneier betaler den faktisk månedlige kostnaden til sin seksjon, dvs. at alle private seksjoneiere blir belastet et likt beløp for internettkostnadene pr. måned, og at internettkostnadene utgår fra felleskostnadene. Næring vil så ikke bli belastet for dette beløpet, da de trenger egne bedriftsavtaler.

Per Q1 2025 så er denne kostnaden ca. 425 kr pr. mnd / seksjon.

Styret forslår at dette trer i kraft fra 01.05.2025.

#### Styrets innstilling

Forslag ovenfor godkjennes

#### Forslag til vedtak

Foreslår at forslag ovenfor godkjennes

Sak 7

## Valg av styre 2025-2027

#### Innstilling

Forlengelse av styret med 2 nye år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Erik Nordheim

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Teigum Moen
- Bent Helge Lersbryggen
- Tor-Magne Stien Hagen



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024:

Året 2024 har vært et mindre vedlikeholdsår enn fra hva som ble gjort i 2023. Det har blitt fulgt opp og utbedret diverse småjobber som gjensto på fasaden fra 2023.

Søppelcontainerne har også blitt flyttet på, etter vi fikk pålegg fra Oslo Kommune om å fjerne de 2 parkeringsplassene som sto på hjørnet av Maries Gate/Kirkeveien, da det var bestemt at det skulle settes opp trafikkregulering.

En stor kostnad i 2024 har vært høytrykkspyling og rengjøring av bunnledning, pga. gjentakende tett bunnledning i de 3 første kvartalene av året. Det ble funnet diverse objekter (slik som plastboks, tamponger, kluter, tørkepapir etc...), som i utgangspunktet aldri skulle vært puttet i avløpet.

Heisen har blitt oppgradert med 4G alarm, siden kobbernettets straks avvikles.

Styret jobber videre med å se på tiltak for hvor vi kan spare penger. Lånet Sameiet har er meget dyrt (nesten 8% rente), året 2025 planlegges for å brukes til nedbetaling av lån samt å få bygge opp en buffer på sparekonto til Sameiet. Noen mindre vedlikeholdsprosjekter blir utført.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2024: kr. 2 013 316

Driftskostnadene i 2024: kr. 1 706 144

Finanskostnader i 2024: kr. 294 450

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 169 550.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET KIRKEVEIEN 48**  
**ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 998 116	1 683 362	1 945 000	2 166 000
Vaskeri		0	18 758	0	0
Andre inntekter	3	15 200	104 654	37 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 013 316</b>	<b>1 806 774</b>	<b>1 982 000</b>	<b>2 201 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 928	-5 993	-9 871	-9 871
Styreonorar	5	-77 500	-42 500	-70 008	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 420	-9 310	-7 800	-10 800
Forretningsførerhonorar		-82 057	-78 035	-85 200	-91 200
Konsulentonorar	7	-8 203	-165 675	0	0
Drift og vedlikehold	8	-689 422	-3 917 971	-228 000	-276 000
Forsikringer		-124 760	-113 640	-128 040	-135 600
Kommunale avgifter	9	-247 805	-210 259	-274 200	-282 088
Energi/fyring	10	-158 751	-187 341	-292 000	-292 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-119 182	-113 371	-128 000	-135 600
Andre driftskostnader	11	-179 115	-144 452	-109 920	-255 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 706 144</b>	<b>-4 988 547</b>	<b>-1 333 039</b>	<b>-1 558 159</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>307 173</b>	<b>-3 181 773</b>	<b>648 961</b>	<b>642 841</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	15 674	22 370	0	0
Finanskostnader	13	-294 450	-283 001	-408 000	-282 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-278 776</b>	<b>-260 631</b>	<b>-408 000</b>	<b>-282 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>28 397</b>	<b>-3 442 403</b>	<b>240 961</b>	<b>360 841</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 442 403		
Reduksjon udekket tap		28 397	0		

**SAMEIET KIRKEVEIEN 48**  
**ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969**



## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 245	7 271
Forskuddsbetalte kostnader		61 158	58 025
Driftskonto OBOS-banken		88 926	503 014
Sparekonto OBOS-banken		3 039	2 933
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>157 368</b>	<b>571 243</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>157 368</b>	<b>571 243</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 830 238	-3 858 635
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 830 238</b>	<b>-3 858 635</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 851 818	4 250 406
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 851 818</b>	<b>4 250 406</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 506	33 438
Leverandørgjeld		57 724	143 535
Påløpte renter		1 558	2 498
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 788</b>	<b>179 471</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>157 368</b>	<b>571 243</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2025  
Styret i Sameiet Kirkeveien 48

Karl Erik Nordheim

Tor-Magne Stien Hagen

Bent Helge Lersbryggen

Aleksander Teigum Moen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 898 666
Parkering	52 800
Nedbetaling vannmåler	26 250
Vaskeri	18 000
Bodleie	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 998 116</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nedbetaling vedlikehold	12 500
Nøkler	2 700
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 200</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 928
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 928</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 420.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Prosjekt Planung

AS

-8 203

**SUM KONSULENTHONORAR**

**-8 203**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-340 806

Drift/vedlikehold VVS

-206 222

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-52 319

Drift/vedlikehold fellesanlegg

-19 986

Drift/vedlikehold heisanlegg

-55 128

Egenandel

forsikring

-4 000

Kostnader dugnader

-10 961

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**-689 422**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-180 208

Feieavgift

-1 088

Renovasjonsavgift

-66 509

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER**

**-247 805**

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi

-158 751

**SUM ENERGI / FYRING**

**-158 751**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container

-6 388

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-5 625

Håndverktøy

-49 882

Annet

driftsmateriale

-47 126

Renhold ved firmaer

-33 000

Andre fremmede tjenester

-451



Andre kontorkostnader	-31 234
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 740
Øreavrunding	-16
Velferdskostnader	-524
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-179 115</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNETEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 311
Renter bank	1 627
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 736
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>15 674</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-294 450
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-294 450</b>

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2023	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	749 594
Nedbetalt i år	398 588
	-3 851 818
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 851 818</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIRKEVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# HUSORDEN- OG OPPUSSINGSREGLER

for

**SAMEIET KIRKEVEIEN 48**

Vedtatt i sameiermøte den 22.01.20

Revidert på årsmøtet XX.XX.25

## 1 Generelt

Beboerne skal ta hensyn til hverandre og unngå unødige forstyrrelser og ulemper for de andrebeboerne. Beboere skal ivareta bygningen og utearealene på en forsvarlig måte.

## 2 Boenhetene/Næring

- 2.1 Det skal generelt være ro i leilighetene fra kl 23:00 til 08:00 alle dager. Dette betyr ikke at det er tillatt med høyt støy innenfor tidsperioden, man skal så langt det lar seg ta hensyn til andre beboere til enhver tid. For at det skal være tillatt for næring å ha åpent utover de overnevnte tidene, så må det foreligge særskilt tillatelse fra styret.
- 2.2 Støyene arbeider over lengre tid (mer enn 1 time), f.eks relatert til oppussing, skal kun foregå på hverdager mellom kl 09:00 til 18:00, utenom denne tiden kreves det skriftlig tillatelse fra styret. En tidsplan/estimat for varigheten på det støyende arbeid som varer flere timer på dagtid (mellom 09:00 og 18:00) skal sendes styret/beboere i forkant av utført jobb, slik at de berørte beboere er informert om dette. Støyende arbeider over lengere tid (mer enn 1 time) på lørdager, søndager og andre helligdager er ikke tillatt uten tillatelse fra Styret.
- 2.3 Ved oppussing/nyinnflytning skal beboerne så langt det lar seg gjøre få deponert dette på miljøstasjon/resirkuleringsstasjon, slik at man unngår stappfulle containere. Henteplan og størrelse på søppel containerne er optimalsert for vanlig drift og ikke slike ekstraordinære forhold.
- 2.4 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.



- 2.5 Radiatorene skal ikke skrus på mer enn nødvendig for årstiden og værforholdene. Unødvendig bruk av varme øker driftsutgiften, som må dekkes gjennom felleskostnadene. Beboerne skal før hver vintersesong/eller ved behov (hvor anlegget er tappet) foreta lufting av radiatorene, Styret vil sende påminnelse.
- 2.6 Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til risting av tøy, banking av tepper eller lignende. Beboerne må selv fjerne is/snø fra balkong og terrasse.
- 2.7 Balkonger/terrasser skal ikke ha blomsterkasser og/eller lignende gjenstander hengende utenfor balkongene/terrassene, da det utgjør en fare for forbipasserede på gateplan dersom disse skulle falle ned. Rekkverket skal det ikke henges objekter på, da dette ikke er designet for å være hengende last.
- 2.8 Terrassene skal ha tremmer installert, slik at man hindrer i å punktere asfaltappen, som vil føre til lekkasje. Balkonger kan ha installert tremmer eller lignende om ønskelig. Viktig at det installeres tremmer som kan fjernes dersom det må utføres vedlikehold (det skal f.eks ikke monteres permanent løsninger som ikke kan fjernes, f.eks murung av fliser).
- 2.9 Alle beboere skal montere møbelfilt eller andre dempende produkter under møbler, for å redusere støy for naboene, f.eks når møbler flyttes på. Det samme gjelder f.eks også vaskemaskiner/tørketromler, og andre støykilder hvor enkle dempende midler kan monteres.

### 3 Trapper/Gang/Andre fellesarealer

- 3.1 Det skal være ro i fellesområdet i periodene angitt i punkt 1. Det er svært lytt fra gangen, så unngå smelling av dører, vis også hensyn mht. når på døgnet flytteprosjekter gjøres.
- 3.2 Trapper og ganger skal ikke benyttes for oppbevaring av diverse eiendeler, slike ting skal settes i bod som finnes på loft og i kjeller. Gjenstander som er satt i fellesareal vil fjernes fra vaktmester/Styret, og vil så faktureres seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.
- 3.3 Ved salg av seksjon, hvor det er vanlig at eiendomsmegler klistrer opp diverse klistremerker på fellesareal, så er det seksjonseiers ansvar å fjerne disse dagen etter siste visning. Gjenglemte merker vil fjernes av vaktmester/Styret og gebyr vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.
- 3.4 Sykler og/eller annet utstyr skal plasseres på beboernes egne områder (leilighet eller boder) eller i dedikert sykkelrom i kjelleren.
- 3.5 Diverse søppel skal ikke forlates i fellesområde, men kastes/resirkuleres i korrekt søppelcontainer (restavfall, plast, matavfall og papp/papir retur). Pappesker og annet pappmessig avfall skal brettes slik at det opptar minst mulig volum i søppelcontainer. Søppel som ikke er deponert på riktig måte (f.eks papp som er brettet, papp som er kastet i plastposter etc...), og/ eller henlagt søppel satt på bakken foran



søppelkontainerne som medfører at vaktmester/Styret må rydde opp etter beboere bli fakturert den enkelte seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48. Seksjonseiere vil også bli viderefakturert for eventuelle ekstra gebyr(er) Sameiet Kirkeveien 48 mottar, hvor det meget klart fremkommer hvilke seksjonseier(e) som har forårsaket gebyret. Søppel utenfor disse kategorier skal beboerne selv sørge for å avlevere på miljøstasjon/Returpunkt (f.eks støvsuger, batterier, elektriske artikler og diverse annet søppel).

- 3.6 Vaskerom/tørkerom skal kun benyttes i tidsrommet angitt i punkt 1. Beboerne skal følge anvisninger på oppslag i vaskerom og overholde oppsatte vasketider, samt å rydde opp etter seg.
- 3.7 Inngangsdøren, kjellerdørene, loftsdørene skal til enhver tid være låst. Beboere bes å lukke disse dersom de står åpne. Ved leveranse av varer som krever at inngangsdørene står i åpent modus, er det beboeren sitt ansvar å sørge for at dørene er lukket igjen etter at leveransen har funnet sted.
- 3.8 Plakater, oppslag og lignende skal ikke uten styret samtykke anbringes på sameiets vegger eller dører, hverken innvendig eller utvendig.
- 3.9 Gulvvask i trappeoppgang vil utføres minst en gang annenhver uke av den sameiet har engasjert. Beboerne må sørge for at vaskingen ikke hindres av eiendeler, søppel eller annet i ganger, trapper og/eller baktrapper. Beboerne må selv feie//støvsuge/vaske under og på egen dørmatte.
- 3.10 Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt i alle fellesområder, og skal kun foregå på dedikerte røyeplasser (der det er satt opp askebeget).
- 3.11 Ting satt i felleareal vil bli fjernet og kostnaden for å fjerne gjenstanden vil belastes hver seksjonseier direkte, gebyr i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.

## 4 Besøkende og uvedkommende

- 4.1 Ringer en ukjent på ringeklokken for å levere pakker, meldinger eller lignende, skal denne personen møtes/tas imot personlig ved inngangsdøren og man skal følge for at personen følges ut og låses etter.
- 4.2 Uvedkommende/ukjente personer man ikke kjenner igjen skal ikke slippes inn i bygningen, men skal bes å ringe på til den beboer hun/han skal besøke.
- 4.3 Påtreffes ukjente i bygningen, bør man høflig spørre hvem vedkommende er og hvem han/hun skal besøke.



## 5 Meldinger og instruksjer

- 5.1 Eventuelle meldinger fra styret til beboerne/sameierne skal gjelde på lik linje med husholdningsreglene.
- 5.2 Vaktmester/Styret skal påse at dette reglement blir overholdt, og rapportere overtredelser.
- 5.3 Beboerne skal melde brudd på dette reglement og andre viktige forhold, slik som lekkasjer, innbrudd og lignende til styreleder så snart man oppdager slikt.



## 6 Oppussing

- 6.1 Ved oppussingsprosjekt som foregår over en lengre periode i boenhetene så skal styret informeres om start og slutt dato for prosjektet, samt at nabovarsel med tilsvarende informasjon settes opp på tavlen ved inngangspartiet. Datoer for de mest støyende periodene skal også informeres om (f.eks boring, pigging etc.)
- 6.2 Bygningen er ført opp på Oslo Kommunes gule liste (kommunalt listeført). Dette betyr at alle utvendige endringer på bygningen må søkes Plan og Bygningsetaten for godkjenning.
- 6.3 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for å være kjent med og/eller at entrepenør er kjent med om arbeidet som skal igangsettes er søknadspliktig til tekniske etater i kommunen.
- 6.4 Det er seksjonseier sitt ansvar å sørge for at de som utfører oppdrag (f.eks renovering/oppussing) er kjent med vedtektene/husorden og oppussingsreglene. Seksjonseier må også sørge for at de som utfører oppdraget er kjent med hvor nødvendige tekniske elementer er i bygget før de stater på arbeidet (f.eks stoppkraner, sikringer, teknisk rom#1 osv.). Ved f.eks vannlekkasjer, forsikringssaker og lignende, for forhold hvor utførende part ikke har informert beboere rundt, ikke har gjort nødvendig planlegging før startet jobben og tilsvarende, hvor plutselig/ikke på forhånd avtalt assistanse fra vaktmester/Styret blir nødvendig vil bli fakturert seksjonseier i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48.
- 6.5 Kostnader som påføres fellesskapet hvor det kommer frem at dette er pga, oppussing, rehabilitering eller annen aktivitet direkte tilknyttet eller innenfor en seksjon, vil bli belastet den enkelte seksjonseier. Eksempler: Egenandel forsikring, inspeksjoner og/eller byggtekniske undersøkelser av den strukturelle integritet, inspeksjoner etter vannskader etc..
- 6.6 Ved endring/oppussing/restaurering som medfører modifikasjoner på sameiets eiendom/fasaden og/eller lignende, så skal styrets tillatelse innhentes på forhånd (f.eks rørstammer, varmtvannssløygen og lignende). Sluttarbeidet skal også dokumenteres i form av bilder som skal sendes til styret for arkivering.
- 6.7 Ved endring på/modifikasjon av det som betegnes som bærende konstruksjon (f.eks pigge gulv, kappe armeringsjern etc.), så må slikt godkjennes av styret før noe arbeid er tillatt å bli inngangsatt. Seksjonseier plikter også at gjennomføringsplanen/arbeidet som innebærer endring er godkjent/gjennomgått av et 3. part selskap (f.eks byggteknisk rådgiver eller lignende, slik som f.eks OPAK). En rapport fra dette selskapet skal sendes til både styret og de nødvendige tekniske etater. Dette er fordi styret i seg selv ikke sitter med den nødvendige byggtekniske kompetansen for å vurdere om gjennomføringen er gjort på en ordentlig måte. Seksjonseier må selv bekoste rapporten fra 3. part selskapet.
- 6.8 Ved f.eks pigging, ved sluk/rørføringer gjennom tak/gulv, så har gjennomføring av rørene allerede medført til en svakhet. Det burde derfor antas at det kan bli hull i tak/gulv, og at man derfor har et utett brannskille, som medfører søknadsplikt til teknisk etat. Ved slikt arbeid, er det den utførende part sin plikt å informere beboere som kan



berøres/utsettes for helsefare, ved f.eks at biter eller lignende kan falle ned fra taket og beboere kan få dette i hodet. Dette er også gjeldende ved boring i gulv/tak.

- 6.9 Ved installasjon av kabler som medfører boring gjennom sameiets vegger/tak og lignende, skal beboer sørge for/påse at teknisk personell sørger for å tette igjen hullet (i henhold til branntekniske forskrifter/standarder) og at skaden som akkurat er påført vegg/tak forlates i en så god stand som mulig.
- 6.10 Det anbefales at hver beboer laster opp dokumenter relatert til oppussing/rehabilitering til <https://www.boligmappa.no/> (som er gratis for privatpersoner) for å ivareta slike dokumenter elektronisk. Veldig relevante dokumenter er f.eks elektrisk eller vvs (rørlegger) arbeid.
- 6.11 Det er kun «vanlige» (slik som dusjarmatur/servantbatterier) enheter som er tillatt å kobles på varmtvannsledningen for forbruksvann. Det er f.eks IKKE tillatt å koble varmtvannsbereder, diverse maskiner på varmtvannsledningen. Dette er fordi varmtvannsnettet ikke er dimensjonert for en slik last, dette kan/vil medføre at noen andre beboere, som bruker samme fellesledning, ikke får varmtvann. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.
- 6.12 Det er kun radiatorer som er tillatt å være påbolet varmtvannsløypen. Dette betyr f.eks at det ikke er lov til å koble på gulvvarmt til bad eller styre på varmtvannsløypen. Unntaket er dersom dette på forhånd er godkjent av Styret. Finner man slike forhold så vil dette bli gebyrlagt i henhold til Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48, og seksjonseier vil selv måtte bekoste for å få en fagkyndig til å koble riktig.
- 6.13 Farvevalg:
- For ytre vinduer på fasaden: NCS S8502-B (Jotuns fargekode: 5366).
  - Byggets murfasade: KEIM Contact Plus + Soldalit, NCS S0500N
  - Balkonger: n/a
  - Gelender på balkong: Sort blank (metallmaling – Bengalack).
  - Dører (fellesområde til beboer): Bomull (NCS S0502-Y) eller klassisk hvit.
  - Tak (i fellesområdet): Hvit base, helmatt takmaling.
  - Oppgang (fellesområde): Ingen fargekode foreligger enda.
  - Vegger (fellesområde, inn til beboere): NCS S2005-Y30R (Jotuns fargekode: 1140).
  - Ståldører (i kjeller ut til fellesareal + loft til fellesareal): Ingen fargekode foreligger enda.
  - Ståldører (i kjeller for tekniske rom): RAL 5010 blå.
  - Solskjerming/markiseduk farge: Sort.



## Vedlegg A: Gebyrliste Sameiet Kirkeveien 48

Beskrivelse	Pris [NOK]
Fjerne gjenstander/søppel fra fellesareal.	2000 NOK per m <sup>3</sup> - volumvekt (1 m <sup>3</sup> = 1 x 1 x 1 m).
Fjerne gjenglemte «visningmerker» etter megler.	1000 NOK pr. hendelse
Kobling av ikke forhåndsgodkjent/tillatt utstyr på varmtvannsledningen for forbruksvann og/eller varmtvannsløyfen	2000 NOK pr. hendelse
Hjelp/assistanse fra Styret/Vaktmester (utover hva som er rimelig å forvente).	1000 NOK pr. påbegynte time
Assistanse fra vaktmester/Styret til å rydde opp søppel, brette papp, feilsortert søppel og/eller lignende	1000 NOK pr. påbegynte time
Unnlatt melding til styreleder med informasjon om ny leietaker / Gjentakende brudd på vedtekter.	2000 NOK pr. hendelse
Brudd på §24 Brannsikring, ved utelatt montert fungerende røyvarsler eller manuelt slukkestyr.	2000 NOK pr. hendelse



## VEDTEKTER

for

### SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Vedtatt i sameiermøte den 13.04.05

Revidert på årsmøtet XX..25

#### § 1

##### Navn, forretningskontor og formål

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som "næring") i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst fra 1986.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 160, Kirkeveien 48 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2

##### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husorden og oppussing ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Husdyrhold er angitt i husordensreglene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

All kommunikasjon til seksjonseiere vil foregå foregå elektronisk, dette gjelder for innkallelser til årsmøte, forslag til saker og utsendelse av dokumenter/informasjon. Selve årsmøtet kan også foregå heldigital (hvor avstemning foregår digital) eller delvis digital (avstemning med fysisk tilstedeværelse). Dette vil bli vurdert hvert år i forkant av årsmøtet av Styret.



## § 3

### Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 4

### Husorden, ombygning og oppussingsregler

Hver seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge reglene angitt i «Husorden og Oppussingsregler». Spesielt er det verdt å merke seg punktene fra kapittel 6 i dette dokumentet, som omhandler oppussing. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med reglene.

Ved brudd/grov forsømmelse på reglene og etter gjentakende advarsler har styret rett til å ilegge seksjonseier et gebyr. Om ikke seksjonseier imøtekommer advarslene, så kan styret eskalere i henhold til §17.

Merk også de punkter som er angitt i Eierseksjonsloven §49 som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å anses som godkjent:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
- g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

## § 5

### Vedlikehold og dugnad

Seksjonseier er pliktig til å vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarslere.



- d) skap, benker, innvendige dører med karmen.
- e) listverk, skillevegger, tapet.
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) synlige vann og avløpsledninger samt rør i forbindelse med felles oppvarmingsanlegg, fra forgreningspunktet inn til bruksenhet.
- i) kabler fra sikringskap inn til bruksenhet.
- j) vinduer/vindusrammer innvendig og ytre vedlikehold (slik som vask, maling etc..)
- k) våtrom, slik at lekkasjer unngås.
- l) rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse/altan eller lignende som ligger til bruksenheten.
- m) utbedring av tilfeldige skader, for eksempel som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk (f.eks glass i vinduer, glass på balkong).
- n) innvendig overflatevedlikehold av balkong/altan/terrasse, slik som rengjøring, maling, (og rengjøre sluk).
- o) vedlikehold/utskiftning av tremmer på balkong/altan/terrasse (tremmenes funksjon er å beskytte asfaltappen/membran som hindrer vann i å trenge inn i bygningsmassen).
- p) innvendig del av bod samt låsbeslag til bod.
- q) utskiftning av defekte/ødelagte radiatorer.
- r) utskiftning/bytte av dør (med lås og annet tilbehør) mellom fellesareal og boenhet.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner (innstøpte rør og ledninger).
- b) utskiftning av sluk, vinduer, ytterdører.
- c) utskiftning av dører i fellesområdet (uten direkte tilknytning til boenhetene).
- d) vedlikehold av bygningen og bygningskroppen samt balkong (som en del av bygningskroppen).
- e) innvendige fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr (slik som trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene).
- f) boder i kjeller og loft (ikke innvendig).
- g) utskiftning/vedlikehold av membran på taket.

Forventede/pliktig vedlikeholdsintervall elementer i a) til r) ovenfor:

- Vask: **Minst 2 ganger pr. år.**
- Maling: **Hvert 5 år.**
- Rense/rengjøre sluk/rister/under tremmer: **Minst en gang pr. kvartal.**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning på den enkelte seksjonseier.

Ved mislighold av seksjonseiers vedlikeholdsplikter hvor ingen utbedring har skjedd etter gjentatte påminnelser av styret, så har Styret rett til å inngangsette tiltak på seksjonseiers regning. Slik skal sakens gang være:

1. Første gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
2. Andre gangs varsel/påminnelse sendes til seksjonseier med 4 ukers frist for å utbedre.
3. Siste varsel: Styret varsler om at de vil iverksette tiltak på seksjonseiers regning, dersom ikke utbedret på 2 uker.
4. Styret igangsetter tiltak på seksjonseiers regning. Det blir fakturert direkte kostnader fra 3. part + 15% for å dekke administrative kostnader.



Om sameiets vedlikehold fremskyndes/oppstår på grunn av grovt mislighold av seksjoneier, så kan seksjoneier bli holdt erstatningspliktig (både for skaden og egenandel til forsikring).

Ved vedlikeholdsarbeid/utskiftning på sameiets eiendom (slik som fellesareal, rørstammer som går gjennom leiligheter, soilrør osv...), så skal tillatelse fra sameiet være innhentet på forhånd (se husorden og oppussingsreglene for nærmere informasjon).

Oppdager seksjonseier skade i boligen/ellers i/på andre boenheter som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Styret innkaller til dugnad inntil 2 ganger pr år. Styret har ikke lov til å gebyrlegge seksjonseiere som ikke deltar på dugnadsrelaterte arbeider, men har rett til å økonomisk kompensere seksjonseiere som velger å delta i/på slike arbeid, dersom de finner dette nødvendig.

## § 6

### Skadedyr

Seksjonen er ansvarlig for å holde seksjonen fri for skadedyr. Dersom Sameiets forsikring utløses for å dekke bekjempelse av skadedyr, kan seksjonereier holdes ansvarlig for å måtte dekke egenandelen. Noen innboforsikringer dekker bekjempelse av skadedyr.

## § 7

### Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 8

### Registrering av seksjonseiere og leietaker-gebyr

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes skriftlig til styret/forretningsfører for registrering.

Ved langtidsutleie (over 30 dager) skal seksjoneier registrere leietaker i det elektroniske beboersystemet (Vibbo) slik at man til enhver tid opprettholder en oppdatert beboer og varslingsliste:

- For- og etternavn.
- Epost adresse.
- Mobilnummer.



Ved gjentagende utelatelse av slik registrering (mer enn 2 tilfeller) så har styret rett til å ilegge seksjoneier gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

## § 9

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av:

- 1 stk styreleder.
- 2-3 stk styremedlemmer.
- Valgfritt antall varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøte. Varamedlemmer velges på styremøte. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

## § 10

### Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.



## § 11 Sameiermøte (årsmøte)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## § 12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte (årsmøte)

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør (§ 44).
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 13 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

## § 14 Om sameiermøte (årsmøte)

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.



Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 15

### Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 16

### Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 17

### Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 18

### Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.



## § 19

### Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret (bygningen er på byantikvarens gule liste som medfører at blant annet fasadeendringer må være forhåndsgodkjent).

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

## § 20

### Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 21

### Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om;

1. et søksmål mot en selv eller nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



## § 22

### Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

I fellesarealet i kjeller er det avsatt fellesareal til følgende:

- Teknisk rom#1 : Varmepumpeanlegg, varmtvannsberedere og møterom.
- Teknisk rom#2 : For IT/data utstyr.
- Vaske- og tørkerom: Et eget vaske- og tørkerom i kjeller for de som har behov for vaskemaskin og få tørket klesvask.
- Rom for parkering av sykler (sykkelbod)
- Oppbevaringsrom for Sameiet/vaktmester.
- Snekkerrom for Sameiet/vaktmester.

Disse rommene skal benyttes i henhold til retningslinjet fra styret, retningslinjer skal være oppslått på veggen der de er tilgjengelige.

## § 23

### Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve eierskiftegebyr fra både selger og kjøper ifm eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og meglere, samt notering av eierskiftet.

## § 24

### Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

## § 25

### Brannsikring

I henhold til "Forskrift om brannforebygging" §7, skal hver seksjonseier påse som et minimum at minstekrav til brannsikring er ivaretatt i i bruksenheten.

#### **Minstekrav:**

- 1 stk røykvarsler/detektor per 60 kvadratmeter.
- 1 stk ABC pulverapparat på minst 6 kg

Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Ved utleie av boenheten er det eiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med branninstruksene for bygget, rømningsveier, kontroll/vedlikehold/sjekk av brannsikringsutstyr i hver enhet og andre relevante opplysninger som anses som relevant for utleier å ha kjennskap til.



Brudd på paragraf §25 vil medføre advarsel samt gebyr i henhold til gebyrliste i dokumentet «Husorden og Oppussingsregler».

## § 26

### Oppbevaring av gassbeholdere og andre farlige substanser

Det er seksjoneier ansvar å sørge for sikkert oppbevaring av gassbeholder og andre farlige substanser. F.eks skal ikke gassbeholdere (slik som propantank til grill) oppbevares i kjeller, da dette er en gass som er tyngte enn luft, og vil derfor ved en lekkasje ligge nede langs kjellergulvet, og ved en gnist forårsake en alvorlig eksplosjon.

Regler for oppbevaring av gass i bolig/sameier:

- 1) Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
- 2) Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
- 3) Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.
- 4) Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.
- 5) Gass skal aldri oppbevares i kjellere. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
- 6) Gass skal heller ikke oppbevares på loft.
- 7) Du kan maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet.

## § 27

### Forsikring

Sameiet skal sørge for at eiendommen/bygningsmassen til enhver tid er forsikret (byggforsikring). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og til enhver tid opprettholdes. Næringseksjonene plikter å undersøke og innrette seg til kravene/vilkårene i forsikringen innen rimelig tid. Eventuelle utbedringer som må gjøres må bekostes av næringseksjonen.

Andre forsikringer (slik som innboforsikring) er den enkelte seksjonseier ansvar og må derfor dekkes av seksjonseier.



## § 28

### Begrensninger i mulighet for kjøp av flere eierseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder uavhengig om erververen er privat eller stat/kommune/offentlig.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med paragraf § 26.

## § 29

### Begrensninger i korttidsutleie

Korttidsutleie av en enhet er begrenset til 120 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Langtidsutleie (mer enn 30 dager) er ikke omfattet av §27.

## § 30

### Parkeringsplasser

Sameiet disponerer i dag parkeringsplasser for utleie til seksjonseierne. Plasser gis etter «første mann til mølla»/venteliste prinsippet.

## § 31

### Sjekkliste for seksjonseier

Årlig sjekkliste skal gjennomgås minst en gang årlig av hver seksjonseier. Om seksjonen leies ut, må seksjoneier påse at leietaker gjennomgår sjekklisten. Det er ikke krav om at listen skal sendes inn til Styret. Sjekklisten er ment som en huskeliste på hva som minimum skal sjekkes årlig, men er på ingen måte en komplett liste over det totale vedlikeholdsansvaret til seksjonseieren. Det er også viktig at leietakere er kjent med informasjonen i sjekklisten.

Sjekklisten blir kontinuerlig oppdatert av Styret, og den siste versjonen finnes på Sameiets elektroniske portal.

## § 32

### Næringsvirksomhetene

Det forventes at næring gjør sitt ytterste for å sørge for et representabelt uteområde ved søppelcontainere og inngangsparti/fortau.

Næringens virksomhet skal i hovedsak foregå innenfor bygningen. Uteservering/sitteplasser på utsiden for gjester må søkes og godkjennes av styret.

Det at det drives næringsvirksomhet skal ikke påføre beboerne ytterligere kostnader. Styret har i så fall rett til å viderefakturere hver næringsseksjon for de ytterligere kostnadene som påføres fellesskapet.



Næringsseksjonene har også ansvar for:

- Kost/feie/opprydning av søppel utenfor fortau ved næring, eventuelt søppel som forplanter seg rundt i nærområdet.
- Ytterligere assistanse fra vaktmester/styret utover hva som kan forvente (assistanse som kun gagnar den spesifike næringen blir fakturert i henhold til gebyrliste i «Husorden og Oppussingsregler»).
- Bruk av varmtvann: Hver næringsseksjon skal ha installert egen varmtvannsbereder da anlegget er ikke dimensjonert for å supplere varmtvann til næringsseksjoner. Denne varmtvannsbereder skal være koblet til kaldtvannsledningen.
- Branntekniske forskrifter er ivaretatt i henhold til gjeldende regler og å ivareta/være i henhold til forsikringsvilkårene (næringsseksjon har undersøkelseplikt).
- Overfylte søppelcontainere: Næring er pliktig til å legge til rette for egne avtaler for tømning av søppelcontainere i henhold til egen aktivitet. Sameiet kan ikke ta ansvar for store mengder søppel, det er begrenset med plass med dagens løsning. Næring skal heller ikke på noen måte kaste sitt søppel i søppelcontainere som er allokert for beboerne.
- Næring som bedriver matlaging, nå sørge for at ha tilstrekkelige og korrekte avfallshåndtering slik at avfall ikke handler i kloakksystemet (f.eks håndtering av fett, hvor det må installeres fettskiller). Det er næringen sitt ansvar å undersøke og finne ut av hva slags systemer som behøves.
- Tekniske/byggetekniske/myndighets krav til systemer som må implementeres på grunn av at det drives næring i seksjonen.

Tekniske installasjoner/tilbygg/maskineri/ventilasjon/solskjerming etc. til næringen regnes som å tilhøre den spesifike næringsseksjon, selv i tilfeller hvor slikt står på fellesområdene. All montering på fellesområder skal alltid søkes og godkjennes av Styret i forkant. Ustyr montert uten godkjenning kan kreves fjernet, på næringsseksjonens bekostning.

Hver næringsseksjon har en ytre næringsspesifikk del av fasaden (front partiet til hver næring), hvor de har det totale vedlikehold- og utskiftningsansvaret. Vedlikeholdet må ivaretas slik at det ikke påfører den øvrige bygningsmessige noen skader, eller ser skjemmende ut for den resterende delen av fasaden. Endringer utvendig på næringsdelen er søknadspliktige til Styret.

Tildeling av boder i kjeller/loft via styret, ved for få tilgjengelige boder så vil private seksjonseiere ha fortrinnsrett.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.25

Selskapsnummer: 6969 Selskapsnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 48

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

For

Mot

**Sak 5 Oppdatering av vedtekter/husordensregler**

Oppdateringene godkjennes

For

Mot

**Sak 6 Lik fordeling av kostnad til internett for alle seksjoner**

Foreslår at forslag ovenfor godkjennes

For

Mot

**Sak 7 Valg av styre 2025-2027**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Karl Erik Nordheim

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

Aleksander Teigum Moen

Bent Helge Lersbryggen

Tor-Magne Stien Hagen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.